

65% من عقارات الجنوب المحرّر غير ممسوحة

مجتمع | سوزان هاشم | الأربعاء 28 تشرين الثاني 2007

strong> سوزان هاشم

•«وضع اليد» ورقة بيد المحسوبيات للسيطرة على الأملاك... والاحتلال ذريعة للاستيلاء!

سبع سنوات مرّت على تحرير القسم الأكبر من الجنوب اللبناني من الاحتلال الإسرائيلي، والعجلة في قطار أعمال التحديد والتحرير الإجباري في عقاراته لا تزال تراوح مكانها. النتيجة أن معظم العقارات في الجنوب لا تزال خارج السجل العقاري، ممّا سهّل عملية وضع اليد عليها من جانب بعض النافذين في المنطقة، كما سبّب نزاعات كثيرة يصعب حتى على المحاكم حلها

«حارة كل مين إيدو إلو» هي القاعدة السائدة في 65 في المئة من عقارات الجنوب المحرّر (أي المناطق التي كانت واقعة تحت الاحتلال الإسرائيلي حتى عام 2000)، وذلك نتيجة غياب عملية التحديد والتحرير الإجباري فيها، أي تحديد نطاق العقار وفصله هندسياً عن العقارات الأخرى، هذه العملية التي يُفترض أن تحدَّد سنوياً بمرسوم يصدر في شهر آذار عن رئيس مجلس الوزراء، استُبدلت بتلزيم مكاتب خاصة للقيام بهذه المهمة في بعض المناطق، بيد أن أياً من الأعمال التحضيرية أو التنفيذية لهذه العملية لم يُلمس على أرض الواقع.

لعبة مخاتير

ويسمح القانون بتملّك الأراضي غير الممسوحة عبر وضع اليد ضمن شروط الاستمرار والعلانية والهدوء ومرور الزمن، ويتم تحديدها في الأرض الملك: 5 سنوات بوجود سند محقّ، و15 سنة من دون سند محق. في الأرض الأميرية: 10 سنوات سواء وجد السند المحق أولم يوجد، ويتم إثبات التملك بمجرد «علم وخبر» من المختار، وهذا ما فتح المجال في الكثير من الأحيان أمام التلاعب، والاستيلاء على الأملاك الخاصة وإصدار إفادات كاذبة عبر استغلال فترة الاحتلال التي كانت سائدة. ويقول المحامي بلال رعد، إن «المختار قادر يملّك مين ما بدو»، شارحاً ما حصل مع أحد موكليه، إذ إن أحد المخاتير نظّم «علم وخبر» بملكية عقار باسم خصم موكله بشكل مخالف للقانون، فوضعُ اليد المنظم في إفادة العلم والخبر «لم يستوف الشروط لناحية مرور الزمن، أو لناحية الهدوء

والاستمرارية». ويشير الى أن غياب عملية التحديد والتحرير تسهّل الاستيلاء والتعدي على الأملاك الخاصة، كذلك الأمر بالنسبة إلى الأملاك العامة. ويشير المحامي نعمة جمعة إلى «أن الكثير من المشاعات جرى التعدي عليها بتنظيم علم وخبر بشأنها، وتسجيلها فيما بعد في السجل العقاري بعد إجراء مسح اختياري لها»، ذاكراً بعض الأمثلة على عمليات الاستيلاء الواقعة على الأملاك العامة «ففي بلدة دير انطار جرى التعدي على بعض المشاعات فيها من جانب أحد الأفراد وكذلك الأمر في بيت ياحون، وطريق بنت جبيل ـ يارون القديمة التي تمر في صف الهوا، حيث جرى الاستيلاء عليها وتحويلها إلى أملاك خاصة».

مكاتب للمحسوبيات

وغالباً ما كانت الدولة تتذرع بعدم وجود عدد كاف من المسّاحين لاستكمال عملية التحديد والتحرير، بيد أن هذه الذريعة دُحضت، إذ إن موازنة عام 2002 أحدثت نظاماً خاصاً للاستعانة بمكاتب متخصصة بالمساحة، أو بالتعاقد مع مسّاحين لمدة 5 سنوات بإشراف قاضٍ، ويشير أستاذ القانون العقاري العميد أمين حطيط إلى أنه «جرى استخدام هذا النظام بشكل سيّء، والتعاقد مع المسّاحين والمكاتب المتخصّصة وفق المحسوبيات السائدة، ولم يكلّف هؤلاء بالذهاب إلى الجنوب، ومن ذهب منهم إليه، لم يقم بالموجبات اللازمة، فالغاية الأساسية من التكليف هي دفع الأموال لهذه المكاتب، إذ إنه ليس هناك تحضيرات توحي بمباشرة أعمال المساحة».

نزاعات متراكمة

وتشهد أدراج محاكم الجنوب ملفات لا تعد ولا تحصى، متعلقة بنزاعات على تحديد الملكية العقارية في هذه الأراضي غير الممسوحة، وهذه النزاعات التي غالباً ما يصعب إيجاد حلول لها قد تبقى عالقة في المحاكم لعشرات السنوات، إذ إنها لا تخلو من تعقيدات، بسبب تطبيق مبدأ التملّك بوضع اليد وحالة الغياب القسرية التي كان يفرضها الاحتلال الإسرائيلي آنذاك على الدولة في هذه المناطق من جهة، والثُّغر الموجودة في القانون العقاري من جهة أخرىويقول الدكتور حطيط: «لم تأخذ الضرورات العملية التي تفرض إعادة النظر بالقرارات العقارية وقانون الملكيات العقارية بالاعتبار، وخصوصاً لجهة ضبط تطبيق مبدأ التملك بوضع اليد، ولا سيّما أن أصحاب الملكية اضطروا إلى التغيّب عن أراضيهم طيلة فترة الاحتلال، كما أن إعمال مبدأ القوة القاهرة وتفسير التغيّب يستلزمان بعض الضوابط». ويردف حطيط: «لقد طرحنا كأساتذة قانون هذا الموضوع مباشرةً عام 2002، عندما لمسنا بعض الجدية في إطلاق عجلة التحديد والتحرير بعد صدور قانون الموازنة، واقترحنا حينها بعض القواعد لضبط تطبيق مبدأ التمليك بوضع اليد، وقد لقينا مبادرة من جانب لجنة الإدارة والعدل برئاسة مخايل الضاهر بالتعاون مع لجنة تحديث القوانين، مفادها إعادة النظر في القوانين العقارية المطبقة والعائدة إلى سنة 1929، لتكون قوانين عصرية تتفق مع الواقع القائم في لبنان، سواء لجهة الاحتلال أو الغياب القسري عن المناطق أو لفترة ما بعد التحرير، بيد أن المجلس النيابي عجز عن إتمام عملية تحديث القوانين العقارية، وبقيت المشاريع حبراً على ورق، إذ إن المجلس النيابي الجديد لم يحرك ساكناً منذ ثلاث سنوات حتى الآن تجاه هذه المسألة».

«اليوم قبل بكرا»

«اليوم قبل بكرا لازم يبلشوا بأعمال المسح»، صرخة أطلقها محمد عسيلي أحد مخاتير بنت جبيل، مطالباً بضرورة الإسراع في القيام

بهذه العملية، «هيدي مشكلتنا الأساسية»، يقول عسيلي مبرراً كلامه، بأن غياب أعمال التحديد والتحرير الإجباري في البلدة كان كافياً لتهريب المستثمرين من المنطقة، أو رفض البنوك منح قروضاً للاستثمار فيها، خوفاً من الدخول في متاهات قانونية ناجمة عن عدم استقرار وضعية الملكيات العقارية فيها. ويتابع «كما أن هذا الوضع أثار نزاعات بين الأفراد على ملكية العقارات، لأن الحدود بين العقارات أزالها الاحتلال والكثير من الأوراق الثبوتية (علم وخبر) قد فقدت للسبب عينه». وهذا ما يثير نزاعات تشهد عليها الملفات المكدسة في المحاكم المدنية، وتشل عملها للنظر في بقية القضايا، علماً أنه في حال وجود عملية التحديد والتحرير فإنّ هذه النزاعات تحال حصراً إلى القاضي العقاري.
وقد عادت هذه النزاعات مرة أخرى إلى الواجهة، بعد حرب تموز، حين رجع الأهالي إلى قراهم، واكتشف الكثيرون منهم أن أراضيهم مستولىً عليها من جانب الغير، وما «يزيد الطين بلة»، هو أن معظمهم فقدوا وسائل الإثبات نتيجة الاحتلال، فالكثير من الحدود العقارية أُزيلت، وكذلك العقارات المبنية هدمت، وفقدت الأوراق الثبوتية، كما أن الكثير من كبار السن الذين يُستعان بهم كشهود توفُّوا، فضلاً عن بعض الألاعيب التي يلجأ إليها المخاتير لإضاعة حق المالك، كتنظيم علم وخبر كاذب للغير. هذا ما حصل مع كمال قطيش في بلدة حولا، الذي فوجئ بعد فترة الاحتلال بأنه جرى وضع اليد من جانب أحد الأشخاص، على عقار ورثه عن آبائه وأجداده، بيد أن المختار نظّم «علم وخبر» على هذا العقار باسم ذاك الشخص، ولم يستطع قطيش إثبات ملكية العقار بسبب فقدان الوثائق والمستندات الثبوتية نتيجة الاحتلال، وهو ينتظر القضاء لعله يسترجع حقه من خلاله. وكذلك الأمر بالنسبة إلى إبراهيم الشامي الذي اعتُدي على جزء كبير من عقاره في بنت جبيل نتيجة غياب الحدود بين العقارات. وإذا كان القانون قد أفسح المجال أمام المواطن للقيام بهذه الأعمال وفق إرادته عبر اللجوء إلى التحديد والتحرير الاختياري وبمفاعيل الأعمال الإجبارية نفسها فإن هذه العملية تكبّد المواطن تكاليف باهظة، لذلك قلّما يلجأ إليها المواطن. «مستعدين ننطر كتير على إنو نتحمل أعباء ما قادرين ندفعها» تقول سوريا حاريص من بلدة العديسة مطالبة الدولة بالإسراع في عملية التحديد والتحرير لتسهيل عودة الأهالي إلى قراهم.

في القانون

الاراضي الممسوحة هي تلك التي خضعت لعملية التحديد والتحرير، وتعني هذه العملية وضع حدود للعقار، وفصله هندسياً بالمخططات عن سواه من العقارات، كما أنه تحديد لأصحاب الحقوق على هذه العقارات لفرزها عن بعضها. وهذا النظام العقاري أوجده المشرّع في 15\3\1926 في مجموعة قرارات، وتميزت بأنها إجبارية، ومن أهم مفاعيل هذا النظام إشهار العقارات في السجل العقاري لتدخل في نعيم الإستقرار وتتمتع بالحجية المطلقة بوجه الغير. وإذا كان القرار 2576 الصادر في 24\5\1929 قد أوجد نظام إرادي وهو ما يسمى بالتحديد والتحرير الإختياري بيد أنه قلّما يلجأ إليه المواطن لما يكبده من اعباء مالية باهظة، وإن يترتب عليه من المفاعيل نفسها للمسح الإجباري.
أما الأراضي فهي غير مسجلة في السجل العقاري ويتم إثباتها الآن ب «العلم والخبر» ، الصادر عن مختار البلدة وعضويين

إختياريين. وهذا النوع من الأراضي يفتح باب التمليك أمام واضعي اليد، ضمن شروط مرور الزمن، والاستمرار، والهدوء والعلانية، أي من دون معارضة أحد.



أعمال الترميم في بنت جبيل (أرشيف)



أعمال الترميم في بنت جبيل (أرشيف)